

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김재영 소유물건(2023타경15778)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 박국진

감정평가서번호: 권익03-231122-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 권익 경인지사

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 (인)
박 훈

(주)감정평가법인 권익 경인지사 지사장 박 훈 (서명또는인)

감정평가액	일억칠천사백만원정(₩174,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 박국진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 경매21계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김재영 (2023타경15778)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.11.23	2023.11.23	2023.11.27		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	174,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩174,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김재호			(인)		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 향동7가 소재 “연안사거리” 북동측 인근에 위치하는 인천국제수산물타운비동 제1층 제126호로서, 인천지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.11.23.을 기준으로 평가함.

3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023.11.23.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

- 본건은 후첨 ‘사진용지’와 같이 일명 ‘오픈상가’로서, ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제1조의2(상가건물의 구분소유)에서 요구하는 구분점포의 용도(판매시설), 경계표지 및 건물번호표지 등의 요건이 충족된 것으로 판단되며, 경매진행 시 이해관계자들은 관련 사항을 면밀히 확인하기 바람.
- 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 등에 따라 전유부분(건물)과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 ‘감정평가명세표’에 기재하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가 시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 배분비율표 등에 의거 배분하였으며, 지역 사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II . 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		인천광역시 중구 향동7가 49-32 [도로명주소] 인천광역시 중구 축항대로87번길 15				
동, 층, 호수		인천국제수산물타운비동 제1층 제126호				
사용승인일		2020.03.27	구조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)
가	제1층/ 제126호	6.32	13.45	19.77	2.88	31.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래 사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	향동7가 49-34외 인천국제수산물타운 디동		1층 032호	4.42	1.96	121,971	27,595,249	2022.03.14
								2020.03.27

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

2) 비교거래사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례 "A"를 선정함.

4. 사정보정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고 된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

한국부동산원에서 매분기·조사발표하는 “상업용부동산 임대동향조사”에서 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 자본수익률(집합상가-인천)을 활용하여 산정하였음.

구 분	자본수익변동률	비고
2022년 1분기	0.43%	-
2022년 2분기	0.37%	-
2022년 3분기	0.44%	-
2022년 4분기	-0.32%	-
2023년 1분기	-0.5%	-
2023년 2분기	-0.52%	-
2023년 3분기	0.05%	-
시점수정 (2022.03.14 ~ 2023.11.23)	$(1+0.0043*18/90)*(1+0.0037)*(1+0.0044)*$ $(1-0.0032)*(1-0.005)*(1-0.0052)*$ $(1+0.0005)*(1+0.0005*54/92) \approx 0.99631$	-

* 2023년 4분기 자본수익률은 미고시 되어, 2023년 3분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

조건	세 부 항 목
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지·상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성 등
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고 층수 등
개별적 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교요인치 산정

일련번호	단지외부요인	단지내부요인	개별적요인	격차율
가	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교거래사례와 대등함.				

7. 비준가액

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
가	121,971,000	1.00	0.99631	1.000	6.32 /4.42	173,758,430	174,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 유사 부동산은 위치 등에 따라 전용면적당 @21,000,000 ~ @30,000,000원/㎡ 수준임.
------	--

2. 인근 평가사례

(출처: 감정평가정보센터-한국감정평가사협회)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (천원)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
1	항동7가 49-1 인천국제수산물타운 에이동	1층 133호	6.9	3.16	156,000	경매	2022.01.24	
							2020.03.27	
2	항동7가 49-1 인천국제수산물타운 에이동	1층 112호	6.63	3.03	150,000	담보	2021.01.05	
							2020.03.27	
3	항동7가 49-1 인천국제수산물타운 에이동	1층 111호	5.93	2.71	174,000	시가 참고	2021.06.29	
							2020.03.27	

3. 인근 거래사례

(출처: 감정평가정보체계-한국부동산원)

기 호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	항동7가 49-34외 인천국제수산물타운 디동	1층 054호	6.47	2.87	152,991	23,646,213	2022.08.29	
							2020.03.27	
2	항동7가 49-33 인천국제수산물타운 씨동	1층 088호	4.42	2.02	117,280	26,533,937	2021.01.22	
							2020.03.27	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 174,000,000원

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액 (원)	비고
가	인천광역시 중구 항동7가 49-32 인천국제수산물타운비동	제1층/ 제126호	6.32	2.88	174,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	인천광역시 중구 항동7가 [도로명주소] 인천광역시 중구 축항대로87번길 15	49-32 인천국제 수산물 타운 비동	판매시설 근린생활 시설 운동시설	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
				지3층	2,214.151			
				지2층	2,436.809			
				지1층	2,439.243			
				1층	1,888.295			
				2층	1,888.753			
				3층	1,905.789			
				4층	1,905.789			
				준공업지역	2,749.9			
				(내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제126호	6.32	6.32	174,000,000	비준가액
				1소유권대지권	2.88	2.88		공용면적 포함
					2,749.9			
							토지·건물 토 지 : 34,800,000 건 물 : 139,200,000	배분내역
합 계					₩174,000,000.-			
			이 하	여 백				

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 항동7가 소재 "연안사거리" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 창고, 물류센터 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 본건 인근에 노선버스정류장이 소재하여, 대중교통 사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물 내 제1층 제126호로서,
외벽 : 복합판넬 및 석재붙임 마감 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 상점(현황 공실)임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 에스컬레이터설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 판매시설, 근린생활시설 및 운동시설 건부지로 이용 중임.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 왕복 7차선 포장도로 및 북동측으로 왕복 4차선 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역(2019-07-31), 중요시설물보호지구(항만)(2004-12-27), 지구단위계획구역(2019-01-30)(항동1-3), 도로(접함), 건축용도지역기타(건축선 2m(11층 이상인 건축물은 3m, 건축과로 문의)), 과밀억제권역, 특별관리해역(시화호-인천연안(2007.04.16.)), 중점경관관리구역(2022-06-20)(인천항 중점경관관리구역)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

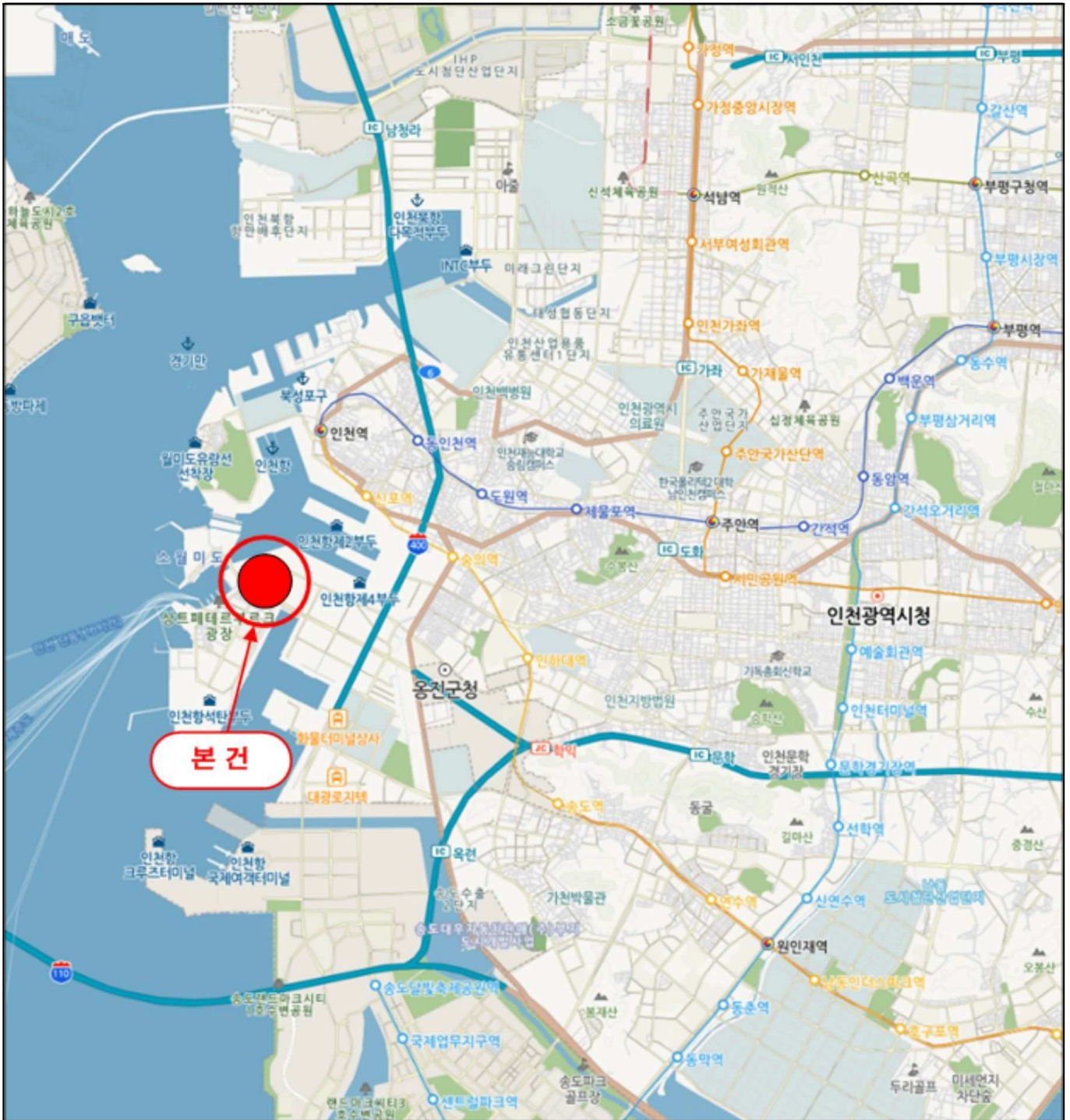
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건은 일명 ‘오픈상가’로서, ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제1조의2(상가 건물의 구분소유)에서 요구하는 구분점포의 용도(판매시설), 경계표지 및 건물번호표지 등의 요건이 충족된 것으로 판단됨.

광역 위치도



소재지	인천광역시 중구 항동7가 49-32 인천국제수산물타운비동 제1층 제126호
-----	---



상 세 위 치 도



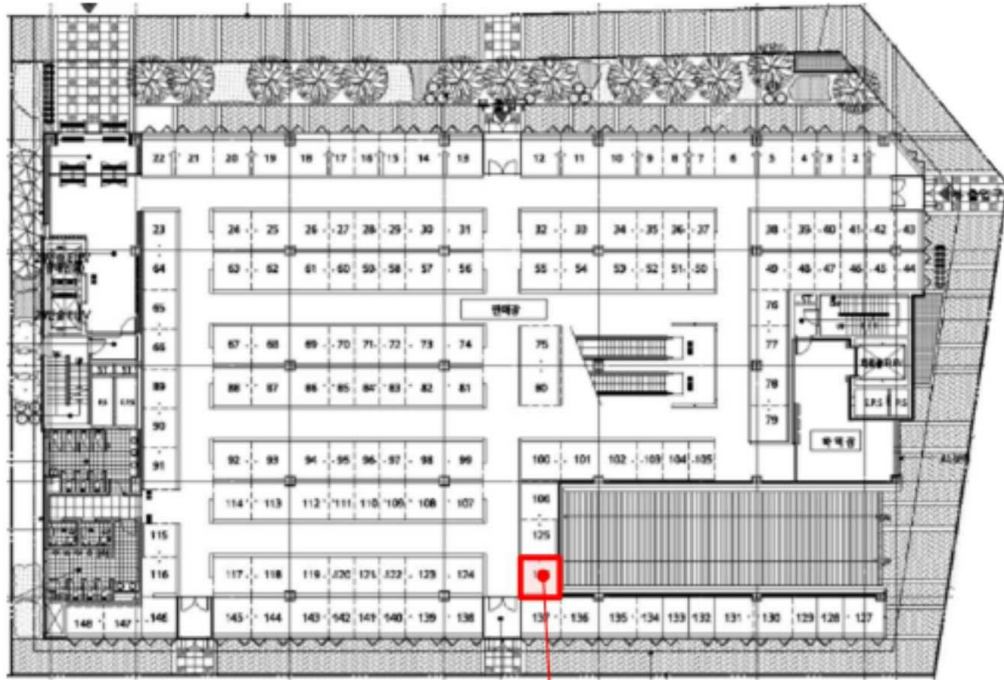
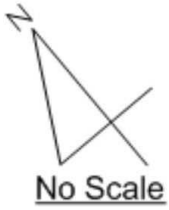
소 재 지	인천광역시 중구 항동7가 49-32 인천국제수산물타운비동 제1층 제126호
-------	---



내부구조도

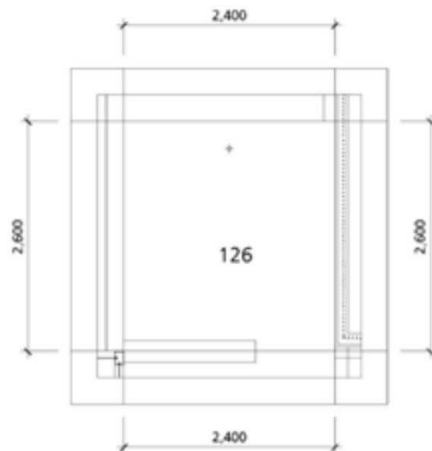


소재지 인천광역시 중구 항동7가 49-32 인천국제수산물타운비동 제1층 제126호



제126호

《 항동7가 49-32 인천국제수산물타운비동 제1층 호별배치도 》



《 제1층 제126호 내부구조도 》





1



1



